

Recreatie is een groeimarkt
(water en groen is een win-win-situatie)

Deelstudie: transformatie en herbestemming van een gedeelte van het ex-Berghuizer Papierfabrieksgebied tot een 'Bo-Hotel' met insteekhaven vanuit het Apeldoorns kanaal.

(Er is ook een uitgebreide PowerPoint van deze studie beschikbaar)



Bo-Hotel

Bo-Hotel

Nieuw programma insteekhaven

- Realiseren van een nieuwe insteekhaven**
- Loodrecht op het Apeldoorns Kanaal
 - Aanlegplaats voor recreatievaart
 - Zonnig terras aan het water
 - Ca. 20 plekken max. 20 meter
 - 2,5 meter diep

26.

27. Recreatieve nautische trekker - vanaf het water



28. Recreatieve nautische trekker - vanaf de wal



28.

Een brug slaan van de ecologische zone naar de IJsseldelta



29.

Colofon (30.05.2013)

Duurzame Innovatie (vernieuwing) als economische aanjager!
Ben Harsta BNO innovaties (o.a. transformatie- en herbestemmingstrajecten) in samenwerking met:
Ir. Atto Harsta (Aldus bouwinnovatie)
Ir. Michiel Kobussen (Ebbens Architecten)
Grafisch ontwerp:
Ben Harsta BNO samen met Grafisch Bedrijf Bredewold

Locatie



1.

2.

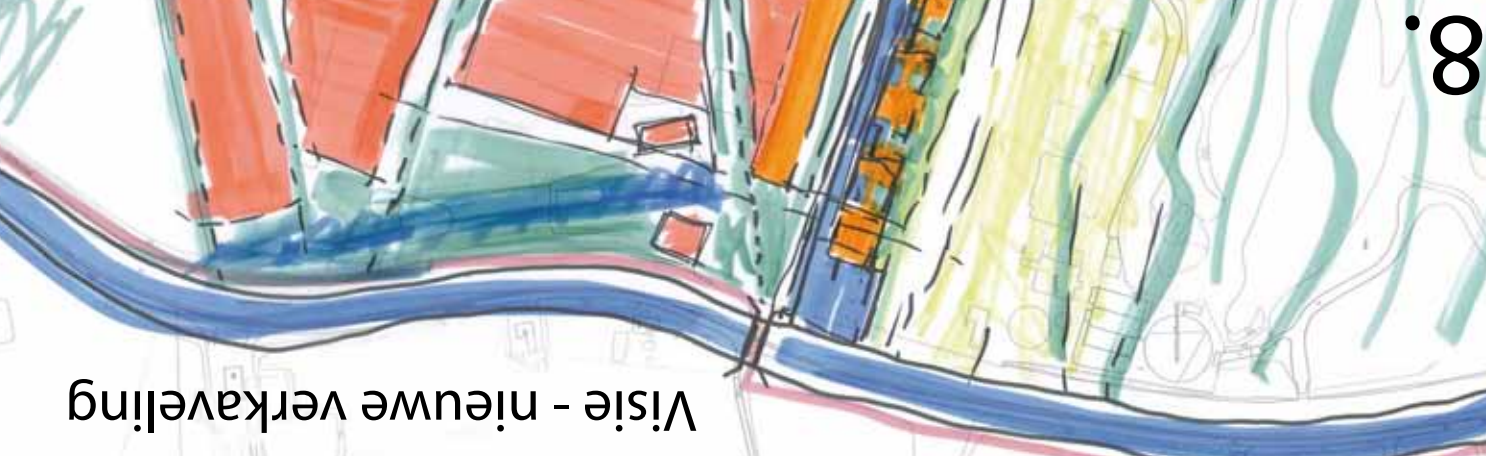
Kantoor ex-Berghuizer papierfabriek aan het Apeldoorns Kanaal



Foto: Tonny Bijsterbosch



9. Visie - vogelvlucht Bo-Hotel



8. Visie - nieuwe verkaveling



7. Analyse - ecologische zone (planning)



6. Analyse - ecologische zone (planning)

Deelstudie: transformatie met insteekhaven

Bo-Hotel:

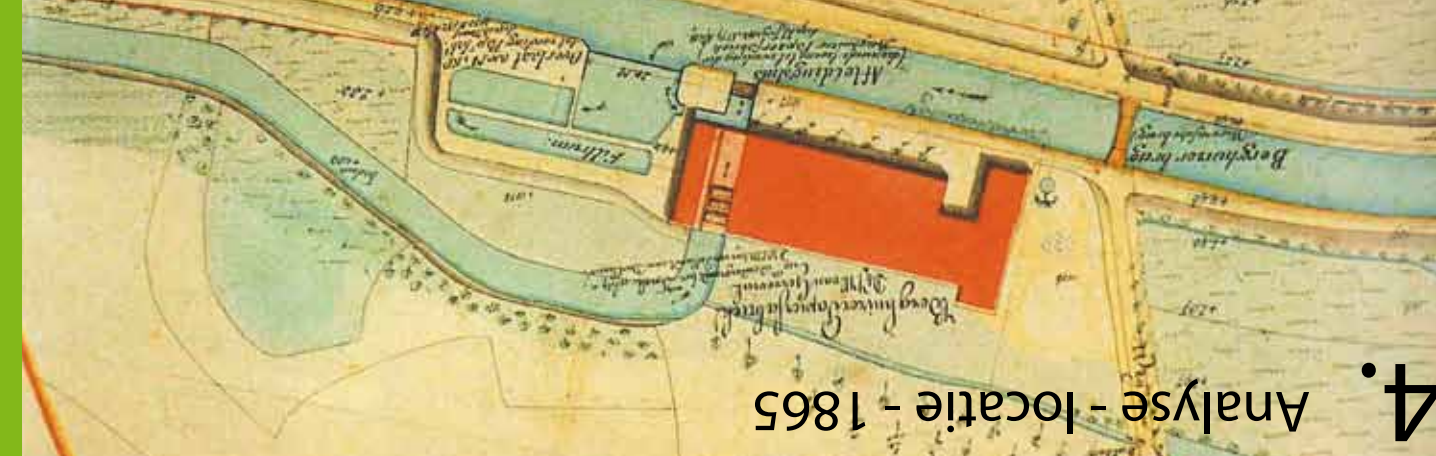
- Party- en Congrescentrum
- Zorghotel
- Insteekhaven met Horecafaciliteiten

Locatie:

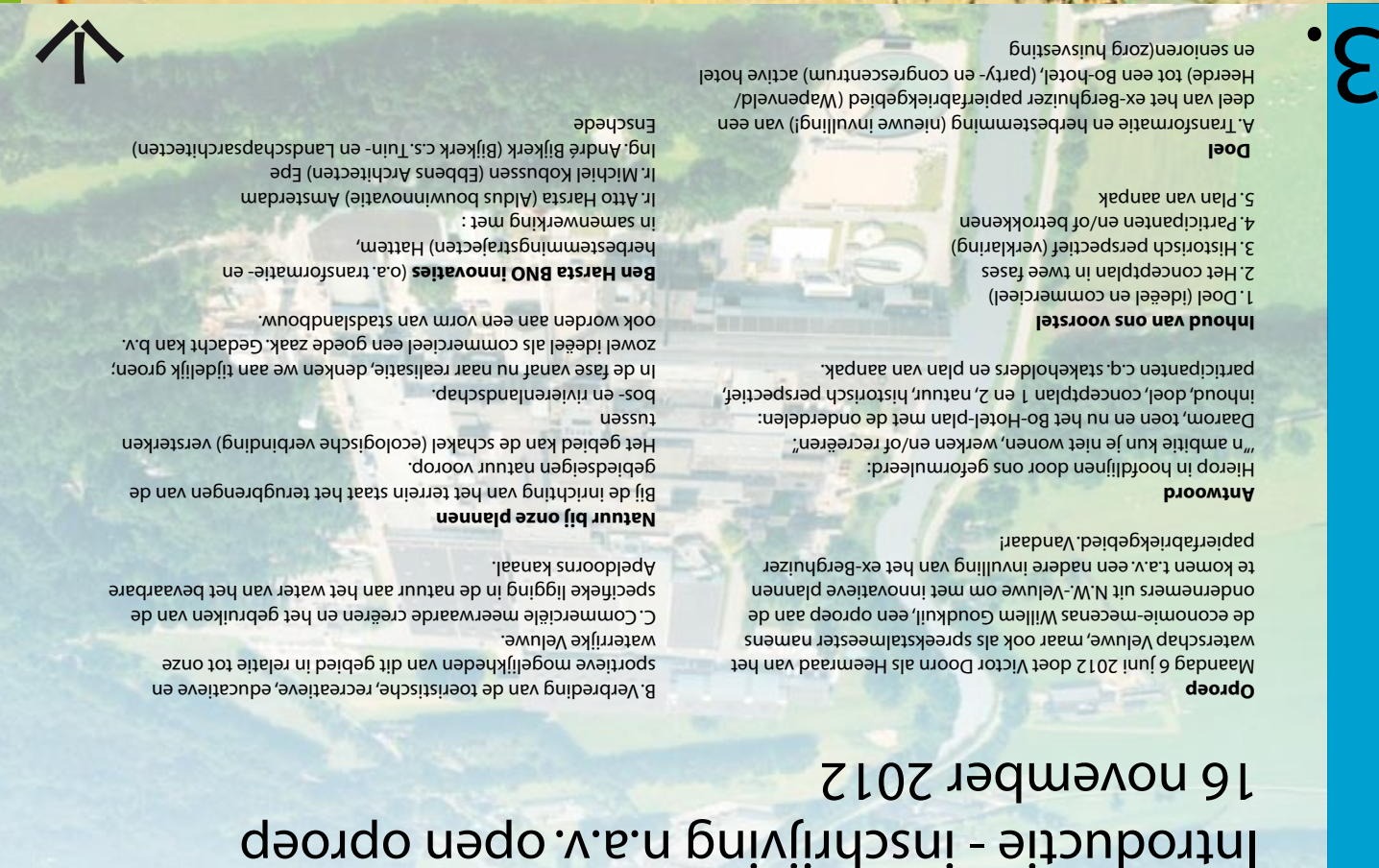
Aan het water Apeldoorns kanaal / IJssel / Wapenveld / Heerde / N.O. Veluwe



5. Analyse - locatie - 1935



4. Analyse - locatie - 1865



3. Introductie - inschrijving n.a.v. open oproep 16 november 2012

Oproep
Maandag 6 juni 2012 doet Victor Doorn als sprekerstaafmeester namens de economie-mecenas Willem Goudkull een oproep aan de ondernemers uit N.W.-Veluwe om met innovatieve plannen te komen t.a.v. een nadere invulling van het ex-Berghuizer papierfabriekgebied. Vandaar!

Antwoord
Hierop in hoofdlijnen door ons geformuleerd:
"n ambitie kun je niet wonen, werken en/of recreëren."
Het gebied kan de schakel (ecologische verbinding) versterken tussen gebiedsgeen natuur voorop.
Bij de inrichting van het terrein staat het terugbrengen van de Natuur bij onze plannen

Inhoud van ons voorstel
1. Doel (ideel en commercieel)
2. Het conceptplan in twee fasen
3. Historisch perspectief (verklaring)
4. Participanten en/of betrokkenen
5. Plan van aanpak

Doel
A. Transformatie en herbestemming (nieuwe invulling) van een deel van het ex-Berghuizer papierfabriekgebied (Wapenveld/Heerde) tot een Bo-hotel (party- en congrescentrum) active hotel en seniorenzorg huisvesting

Inhoud, doel, conceptplan 1 en 2, natuur, historisch perspectief, participanten en plan van aanpak.
In de fase van nu naar realisatie, denken we aan tijdelijk groen: zowel ideaal als commercieel een goede zaak. Gedacht kan b.v. ook worden aan een vorm van stadslandbouw.

Ben Harsta BNO innovaties (o.a. transformatie- en herbestemmingstrajecten) in samenwerking met:
Ir. Atto Harsta (Aldus bouwinnovatie) Amsterdam
Ir. Michiel Kobussen (Ebbens Architecten) Epe
Ing. André Bijkerk (Bijkerk c.s. Tuin- en Landschapsarchitecten) Enschede

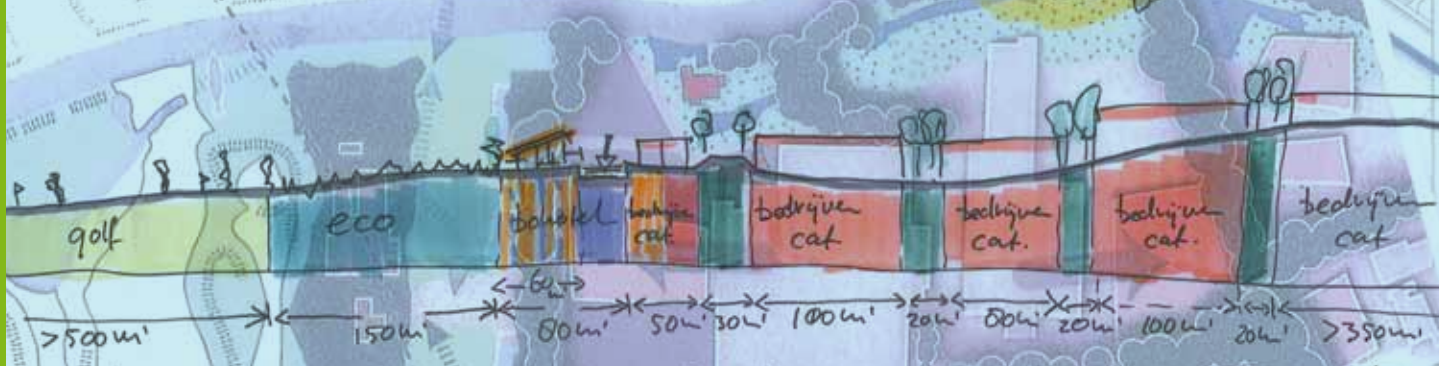
Bo-Hotel

Visie - schetsontwerp Bo-Hotel doorsnede



10.

11. Visie - nieuw verkavelingsprofiel - doorsnede



Bo-Hotel

Herstelingsoord Groot Stokkert Wapenveld



Omschrijving
ECR Care Hotel & Resort Groot Stokkert is een luxe 4-sterren vakantieverblijf dat volledig ingericht en aangepast is op vakanties voor mensen met en zonder een lichamelijke beperking. Gebruik is alleen mogelijk indien men voldoet aan de toelatingscriteria. Verblijf wordt vergoed door diverse verzekeringsmaatschappijen

18.

19. Hotel Sanadome Nijmegen

Omschrijving
Het Scandic Sanadome hotel is een luxe 4 sterren hotel gericht op de zakelijke markt, met een groot spa- en wellnessdeel gericht op ontspanning. De ligging aan de rand van Nijmegen in de bossen versterkt het concept. Het wellnessdeel biedt ook mogelijkheden voor revalidatie, een aantal kamers zijn ook aangepast zodat ze geschikt zijn voor revaliderende patiënten.



Introductie

Nieuw programma: 'bouwen tussen blauw en groen!'
In de eerste presentaties vooral naar de potentie van de locatie gekeken in aansluiting op de te ontwikkelen ecologische zone. Als kans voor het gebied is geopperd om een Bo-Hotel te realiseren, gericht op toerisme en zorg/leisure.

In deze marktorientatie wordt dit concept verder uitgediept. Allereerst wordt gekeken naar de ontwikkelingen en kansen voor de Nederlandse hotelmarkt en de kansen die daaruit voortkomen. Vervolgens wordt de combinatie hotel/leisure en zorg verder uitgediept en geïllustreerd met (internationale) voorbeelden. Aan de hand van deze voorbeelden wordt een eerste aanzet gedaan voor het programma. Tot slot wordt aan de hand van het programma en luxe-niveau een inschatting gemaakt van de investeringskosten van het Bo-Hotel.

Profiel en programma Bo-Hotel



Conclusie marktonderzoek en voorbeelden

- Hotelmarkt nog dalende, zorgvraag en -markt groeiende: combinatie biedt kansen
- Een eco-wellness hotel gericht op zorg en revalidatie heeft marktpotentieel
- De ligging op de Veluwe is hiervoor gunstig
- Onderscheidend door focus op klantbeleving, service en luxe
- Geen grootschalig hotel maar kleinschalig, passend bij de lokale schaal en context (bewuste keuze gasten vanuit recreatie of zorgbehoefte)
- Combinatie leisure en zorg biedt kansen
- Aandachtspunt is het doeltreffend scheiden en combineren van functies.

12. Ontwikkelingen en kansen Nederlandse markt

Ontwikkelingen hotelmarkt 2013 - Horwath HTL

- Omzetsdaling in 2012 van circa 1,5%
- Prognose voor 2013 lichte stijging
- Daling in het luxe segment
- Toenemende focus op leisure gasten
- Steeds sterkere concurrentie op de hotelmarkt

Er is een markt aanwezig voor groei, maar niet voor iedereen! De hotels kunnen zich onderscheiden door bijzondere concepten, zoals een combinatie met zorg en/of focus op duurzaamheid en gezonde levensstijl.

Perspectief voor de Nederlandse bouw
Ontwikkelingen en kansen Nederlandse markt 20

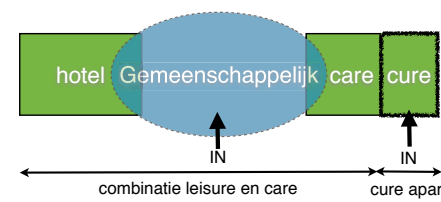
Ontwikkelingen in de Zorg

- Toenemende vergrijzing
- Sterke stijging van de zorgkosten
- Verschuiving van genezen naar preventie
- Concurrentie op de zorgmarkt, profileren door te onderscheiden

20. 21. Profiel en programma Bo-Hotel

Uitwerking programma Driedeling:

- Hotel
- Gemeenschappelijk deel
- Zorg



Omvang programma
Op basis van kengetallen

- 4 sterren: 48 m2 bvo per kamer
- 5 sterren: 70 m2 bvo per kamer

Door spa/wellness programma tussen 4 en 5 sterren in, aannahme 60 m2 bvo per kamer

Op basis van voorbeelden aannahme 60 kamers
Totaal 60 m2 bvo x 60 kamers = **3.600 m2 bvo**

Ontwikkelingen en kansen Nederlandse markt

Vergrijzing creëert mogelijkheden voor de hotelsector.

Zorghotel vraagt om andere aanpak
De transformatie naar een zorghotel gaat gepaard met aanpassingen van een traditioneel hotel op onder meer de volgende gebieden:

- Faciliteiten/ indeling hotelkamer (o.a. toilet, douche en bed)
- Aanwezigheid verpleging: 24/7
- Bouw revalidatiecentrum

- Bereikbaarheid van alle kamers per lift
- Beschikbaarheid rolstoelen en rollators

Hotel 2020
Kansen voor ondernemers met ambitie en visie

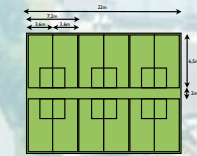
ING sectorrapport Hotel 2020

- Kansen voor combinatie hotel met zorg
- aanwezigheid van zwembad en fitness wordt gezien als onderscheidend (onderzoek Horwath HTL)
- ecologische filosofie wordt gezien als onderscheidend (onderzoek Deloitte)

Profiel en programma Bo-Hotel

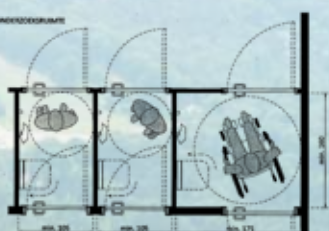
Uitwerking hotelprogramma

- Verdeling 2/3 hotel 1/3 zorg
- 40 hotelkamers; 4 sterren kamer is minimaal 24m2 oppervlak (op basis van sterrenclassificatie), zorgtoeslag 3m2
- Clustering per 2 x 5 kamers = 340m2 bvo
- Totaal hotelkamers 4 x 340m2 = 1.360m2 bvo



Uitwerking zorgprogramma

- Verdeling 2/3 hotel 1/3 zorg
- 20 zorgkamers; op basis van hotelkamer, aangepast aan zorgbehoefte
- Clustering per 2 x 5 kamers = 340m2 bvo
- Totaal hotelkamers 2 x 340m2 = 680m2 bvo



14. 15. Uitwerking combinatie hotel met leisure en zorg

Een nieuwe kijk op hospitality

- Verschuiving van zorg naar welzijn
- De cliënt staat centraal
- Omslag van traditionele zorghouding naar hotelmatige serviceverlening
- Kwaliteit van leven staat



Uitwerking combinatie hotel met leisure en zorg

Zorghotel Roermond

- In opdracht van De Zorggroep
- Concept moet aantrekkelijk, functioneel en relevant zijn voor verschillende doelgroepen

- Doel is het aantrekken van zowel revaliderende gasten als zakelijk publiek in een 4 sterren omgeving
- Locatie centrum Roermond, direct bij het Laurentiusziekenhuis
- 60 hotelkamers, wellness, sportcentrum, restaurant en medisch centrum



22. 23. Profiel en programma Bo-Hotel

Uitwerking gemeenschappelijk deel

- Spa/wellness, circa 1.100m2 bvo
- Bar, restaurant 100 couverts, keukens, opslag, circa 200m2 bvo
- Entree, receptie, toiletten, techniek, circa 350m2 bvo
- Totaal gemeenschappelijk: **1.650m2 bvo**

Totaal Bo-Hotel (fase 1)

- Hotelprogramma 1.360m2 bvo
- Zorgprogramma 680m2 bvo
- Gemeenschappelijk programma 1.680m2 bvo
- Totaal: **3.690m2 bvo**



Vertaling naar investeringskosten

Voor het Bo-Hotel betekent dit, uitgaande van 60 kamers

- Kosten laag: €6.000.000,-
- Kosten gemiddeld: €7.500.000,-
- Kosten hoog: €8.700.000,-

De investering betreft

- Grondkosten (circa 10%)
- Bouwkosten (circa 65%)
- FF&E (circa 15%)

- Overige kosten (adviseurs, rente, leges, startkosten, circa 10%)
- * De investering is exclusief BTW

De daadwerkelijke kosten zijn afhankelijk van het gekozen luxeniveau, voorzieningen Spa, bouwwijze, vormfactoren etc.

16. 17. Nieuwe concepten en voorbeelden



24. 25. Wellness tussen groen en blauw

